

## RAPPORT VAN BEVINDINGEN ONDERZOEK NAAR DE KWALITEIT VAN DE TAXATIES

Gemeente: Den Haag

Datum: 12 december 2017

Datum rapport: 23 februari 2018 (concept)  
20 maart 2018 (definitief)

---

### 1. Inleiding

Dit rapport van bevindingen is de weergave van het onderzoek naar de kwaliteit van de taxaties naar waardepeildatum 1 januari 2017. Er is bij dit onderzoek voor gekozen om alleen de onderwerpen aan bod te laten komen die direct gerelateerd zijn aan de eindresultaten van deze herwaardering.

Wij hebben voor dit onderzoek bestanden opgevraagd. Deze bestanden zijn door ons geanalyseerd. Afhankelijk van deze bestandsanalyse is tijdens dit onderzoek een selectie gemaakt van objecten waarover wij vragen hebben over de taxaties. Wij hebben voor bespreking en beoordeling objecten geselecteerd die kenmerkend zijn voor de werkwijze van de gemeente / uitvoeringsorganisatie. De oordelen zijn gebaseerd op:

- een bestandsanalyse van alle WOZ-objecten;
- een deelwaarneming in de gemeentelijke bestanden
- de toelichtingen die u heeft gegeven tijdens het onderzoek.

Ons oordeel is dus niet gebaseerd op basis van eventuele excessen maar betreft een totaaloordeel over de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken, de aansluiting van de taxaties op marktniveau of kengetallen uit de taxatiewijzers, de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen en de onderbouwingen.

Bij de beoordeling van alle onderwerpen wordt steeds gerefereerd aan de normen en criteria die zijn vastgelegd in onder andere de Waarderingsinstructie, in de normatiek die op de site [www.waarderingskamer.nl](http://www.waarderingskamer.nl) te raadplegen is en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

## 2. Samenvatting kwaliteit van de taxaties

RESULTATEN WONINGEN	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Geen	

### Toelichting op dit oordeel:

De kwaliteit van de primaire kenmerken is van een zeer hoog niveau. Dit geldt ook voor de uitgevoerde kwaliteitscontroles door de betrokken medewerkers. De controles worden zeer consciëntieus uitgevoerd en leiden in het merendeel van de woningen tot taxaties die aansluiten op marktniveau waarbij de onderlinge waardeverhoudingen in zijn algemeenheid ook goed zijn. Echter door het huidige taxatiemodel worden individuele aanpassingen als gevolg van bezwaren of verkoopcijfers tot uitdrukking gebracht in de nieuwe waarde. Dit kan in deze gevallen leiden tot onjuiste onderlinge waardeverhoudingen. In onze deelwaarneming hebben we het bovenstaande bij een aantal objecten geconstateerd. We willen u dit als aandachtspunt mee geven.

RESULTATEN COURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties courante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog de resterende controles uit te voeren.*	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Omdat de beoordeling van de courante niet-woningen niet volledig is uitgevoerd vanwege het ontbreken van gegevens, is een totaaloordeel niet mogelijk. De algemene indruk is dat de aanpak van het waarden goed is. Met kengetallen uit een grondige analyse is dit echter niet onderbouwd. Het oordeel is gebaseerd op de aangeleverde Excelbestanden en het gevoerde gesprek.	

\* de gemeente was ten tijde van het onderzoek nog volop bezig met de controles

RESULTATEN INCOURANTE NIET-WONINGEN	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel kwaliteit taxaties incurante niet-woningen	De controles borgen voldoende de kwaliteit van de taxaties, wel adviseren wij u om nog aanvullende controles uit te voeren.	Voldaan aan criteria
Gemaakte afspraken voor deze herwaardering	Een volledige analyse is niet mogelijk vanwege het ontbreken van detailgegevens.	

CONCLUSIE INSTEMMEN BESCHIKKINGEN	SITUATIE	OORDEEL
Oordeel voortgang kwaliteitscontroles herwaardering naar waardepeildatum 1 januari 2017	U heeft meer dan 90% van de woningen en meer dan 90% van de niet-woningen gecontroleerd en goed bevonden.	Voldaan aan criteria
Conclusie ten aanzien van het instemmen met het verzenden van de beschikkingen	De Waarderingskamer stemt in met het verzenden van de beschikkingen	

**Toelichting op dit oordeel:**

Het feit dat wij hebben ingestemd met het verzenden van de beschikkingen, hebben wij inmiddels al bericht aan het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente of het dagelijks bestuur van uw organisatie. Dit feit staat ook op de internetsite van de Waarderingskamer.